

南投縣 102 年第 3 季實價登錄資訊動態分析

撰寫人：南投縣政府地政處陳智啟

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 2,082 件，較上季減少 232 件，減少幅度為 11.14%。至於本季交易價格部分，因中興新村高等研究園區、投 17 線縣道拓寬等重大建設陸續進行，加上觀光效益及草屯生活圈新開發地區等正向效益影響，本季房地成交價格呈現上漲，但自 102 年 7 月 1 日農業用地興建農舍辦法修正公布後，農地興建農舍受到較大限制，使得農業鄉鎮之房地成交價格呈現下跌趨勢。

為統計本縣房地買賣均價，考量親友買賣等特殊交易或畸零地等交易案件，無論性質及價格均有落差，故為使均價更具代表性，經扣除該等買賣實價案件後，進行均價計算，住宅區房地買賣實價案件計 342 件，均價 11.3 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 19 件，均價 12.5 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 568 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本季房地成交價格與上季相較呈現上漲，惟上開均價變化可能受當季不同區位成交案件數量多寡及所占比重、是否有新成屋大批移轉等因素影響而有所變動。茲將本縣各鄉鎮市不動產成交動態略述如下：

1. 南投市：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 368 件，較上季減少計 10 件，減少幅度為 2.64%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 58 件，均價 8.0 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件主要集中於嘉和路與民族路加油站附近，受到該區域

房價行情影響所致；房地買賣實價案件計 96 件，均價 12.4 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件多屬楓康超市與南投酒廠附近之中古住宅大樓等影響；商業區土地買賣實價案件計 10 件，均價 15.8 萬元/坪，較上季下跌，係因其中 6 筆交易集中在商業活動較少之新豐段土地，成交價明顯低於市中心土地；房地買賣實價案件計 2 件，均價 15.8 萬元/坪，較上季上漲，其中 1 件位於南投縣政府附近，其成交價格相對偏高；農業用地買賣實價案件計 69 件，均價 1.05 萬元/坪，較上季微幅上漲，成交區域較為分散且價位概屬持平。整體而言，本季不動產成交價格與上季相較變動不大。

2. 草屯鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 502 件，較上季減少 70 件，減少幅度為 12.20%，係因適逢農曆 7 月成交淡季，辦理買賣登記案件數較少。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 47 件，均價 12.3 萬元/坪，較上季上漲，係因虎山區段徵收區、中興市地重劃區等公共設施完善，交通便利，生活機能及周邊環境較優，成交價格因而上漲；房地買賣實價案件計 111 件，均價 11.6 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件多屬中古屋影響；乙種建築用地土地買賣實價案件計 64 件，均價 4.0 萬元/坪，較上季下跌，係因本季集中於較低單價之地區；房地買賣實價案件計 28 件，均價 10.6 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多為農村社區土地重劃區新成屋，房價較高；農牧用地買賣實價案件

計 110 件，均價 1.5 萬元／坪，較上季下跌，係因上季成交案件部分鄰近村落及高速公路交流道旁，屬宗地條件相對較好區域，本季因受農業用地興建農舍辦法修正影響，農地興建農舍受到較大限制，造成農地買賣均價下跌。整體而言，本季不動產成交價格仍較上季上漲。

3. 埔里鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 412 件，較上季減少 18 件，減少幅度為 4.19%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 30 件，均價 10.7 萬元/坪，較上季上漲；房地買賣實價案件計 73 件，均價 12.1 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多數集中於中正路與樹人路間，近商業繁榮之住宅區；商業區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 28.4 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案位處埔里市中心圓環旁，而上季多屬親友間無實際成交價格之交易；房地買賣實價案件計 5 件，均價 8.9 萬元，成交案例大部分為中古屋之買賣；乙種建築用地房地買賣實價案件計 24 件，均價 12.0 萬/坪，成交案例多屬於愛蘭國小附近之新成屋，上述兩類於上季並無成交案件；農牧用地買賣實價案件計 103 件，均價 6,905 元/坪，較上季微幅下跌，係因多數成交案件位於單價較低之都市計畫外農牧用地。整體而言，本季不動產成交價格除農業用地外較上季呈現上漲趨勢。

4. 竹山鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 270 件，較上季減少 25 件，減少幅度為 8.47%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 22 件，

均價 5.4 萬元／坪，較上季上漲，係因成交案位於集山路路旁空地，有利於商業行為；商業區及工業區本季僅有零星成交案，且大都為不具代表性之特殊交易；另農業用地買賣實價案件計 187 件，均價 919 元／坪，較上季下跌，係因大多作為農保用地，且位處偏遠低窪，價格較為低廉。整體而言，除住宅區土地成交價格較上季微幅上漲外，其餘均呈下跌趨勢。

5. 集集鎮：本季因受農曆 7 月習俗之影響，不動產買賣交易不如上季熱絡，對外提供查詢之買賣實價案件計 27 件，較上季減少 11 件，減少幅度為 28.95%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 7 件，均價 2.5 萬元/坪，較上季下跌，係因本季土地買賣集中於較低單價之特有生物保育中心及林尾路等市郊附近，房地買賣實價案件計 8 件，均價 9.0 萬元/坪，較上季下跌，係因本季交易案件多為中古成屋，單價較低之影響；農業用地買賣實價案件 6 件，均價 1,291 元/坪，較上季大幅下跌，係因本季買賣大多集中於較低單價之都市外農業用地。整體而言，本季不動產成交價格較上季下跌。

6. 名間鄉：本季因不動產交易之實際登記量較上季減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 115 件，較上季減少 24 件，減少幅度為 17.26%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 2 件，位處北松嶺一帶，均價 2.0 萬元/坪，較上季下跌，房地買賣實價案件計 4 件，均價 6.6 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因上季交易成交案例較接近商業區熱絡地段，而本

季案例集中在都市土地相對較低地價之地段；農業用地買賣實價案件計 61 件，均價 4,023 元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案例多位處番子寮段、名山段等之地價較低或非都市土地區域。整體而言，本季因成交量較上季少，且多散落於都市土地邊緣地帶或非都市土地，故不動產成交價格呈現下跌。

7. 中寮鄉：本鄉土地交易仍以農業用地為主，雖有投 17 線縣道拓寬與新建工程，預期帶動北中寮與草屯生活圈及國道 6 號交通之連結，但受到政府整體政策之影響，不動產成交情形不熱絡，對外提供查詢之買賣實價案件計 74 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 13.95%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件 61 件，均價 1,051 元/坪，較上季上漲，係因主要集中在於南中寮地價較高之地區。整體而言，本季不動產成交價格仍呈微幅上漲之狀態。
8. 水里鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 39 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 13.33%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 9 件，均價 5.2 萬元/坪，較上季下跌，房地買賣實價案件計 6 件，均價 9.3 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件集中在市場行情不高的北埔段一帶，致價格下跌；農業用地買賣實價案件計 11 件，均價 1,360 元/坪，較上季下跌，係因土石流地區有較大面積之成交案件影響所致。整體而言，本季不動產成交價格較上季下跌。
9. 鹿谷鄉：本季因遇農曆七月不動產交易冷清之影響，對外提供查詢之買賣案件計 68 件，較上季減少 20 件，減少幅

度為 22.73%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 3 件，均價 10.8 萬元/坪，成交案件多位於巷弄內，上季無該類成交案件；農業用地交易價格部分，買賣案件計 42 件，均價 4,900 元/坪，較上季大幅上漲，係因縣道 151 線與中寮路兩側農地價格飆漲之影響。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

10. 國姓鄉：本季因適逢農曆鬼月傳統習俗不宜置產影響，對外提供查詢之買賣實例案件計 73 件，較上季減少 23 件，減少幅度為 23.96%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 2 件，均價 6.4 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案例所在位置屬於國姓路與長春街間較繁榮地段影響所致；農業用地買賣實價案件計 45 件，均價 2,358 元/坪，較上季大幅下跌，係因本季有較多成交案例多地處偏遠山區或近河川地區所致。整體而言，本季不動產成交價格除了住宅區上漲及農業用地下跌外，其餘用地呈現持平現象。

11. 魚池鄉：本季因農業用地成交數量減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 96 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 11.11%。至於本季土地交易價格部分，住宅區買賣實價案件計 6 件，均價 7.7 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案例中包含日月潭周邊成交案件，成交價格較高所致；農業用地買賣實價案件計 49 件，均價 3,069 元/坪，較上季大幅上漲，係因農林公司低價轉賣承租戶之案件減少所致。整體而

言，本季土地成交價格較上季呈現上漲趨勢。

12. 仁愛鄉：本季因持續受交易清淡影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 30 件，與上季相同。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 25 件，均價 2,577 元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件位於清境地區、榮光新村及松崗派出所附近，毗鄰臺 14 甲線，皆屬於清境生活圈，生活機能佳，故單價高，導致較上季大幅上漲。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

13. 信義鄉：本季因多數土地受原住民保留地相關法令移轉限制影響，成交件數不多，對外提供查詢之買賣實價案件計 8 件，較上季增加 1 件，增加幅度 14.28%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 8 件，均價為 836 元/坪，較上季大幅上漲，係因本季成交之農業用地多種植蔬果類等高經濟農作物，且土地利用價值較高，上季交易標的則大多屬於位處偏僻，且土地利用價值低者，致交易均價較低。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。